LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Winnipeg

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- Dans les 34 régions métropolitaines de recensement du Canada, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée est descendu à 2,6 % en octobre 2010, alors qu'il était de 2,8 %, au même mois en 2009.
- Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans la région métropolitaine de recensement de Winnipeg a légèrement régressé, passant de 1,1 %, en octobre 2009, à 0,8 %, un an plus tard.
- Toujours dans la région de Winnipeg, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a augmenté : il s'est établi à 837 $ en 2010, comparativement à 809 $ l'an dernier.

Figure 1

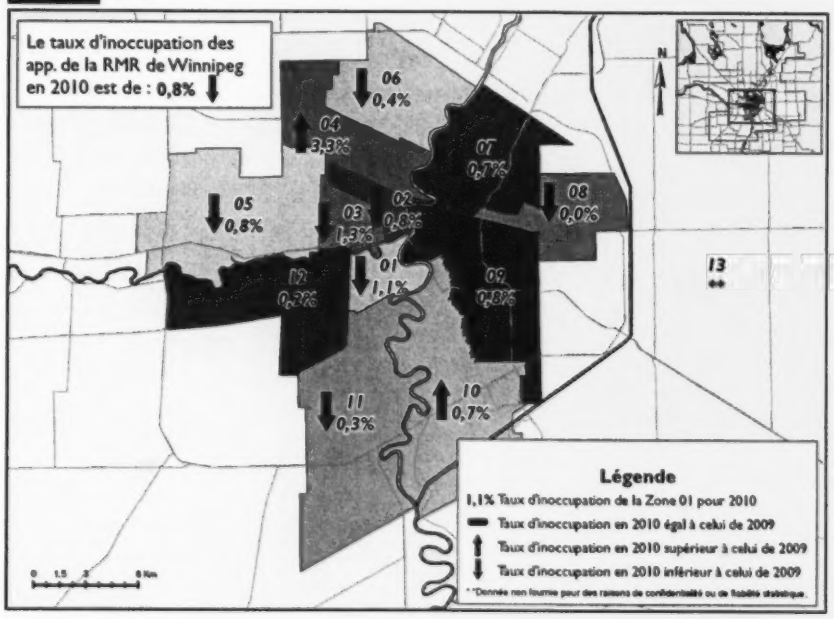


Table des matières

2 Enquête sur les logements locatifs, Winnipeg
6 Perspectives du marché locatif
7 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs
8 Aperçu national
10 Carte de zone
11 Descriptions de zone
27 Méthodologie

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Enquête sur les logements locatifs à Winnipeg

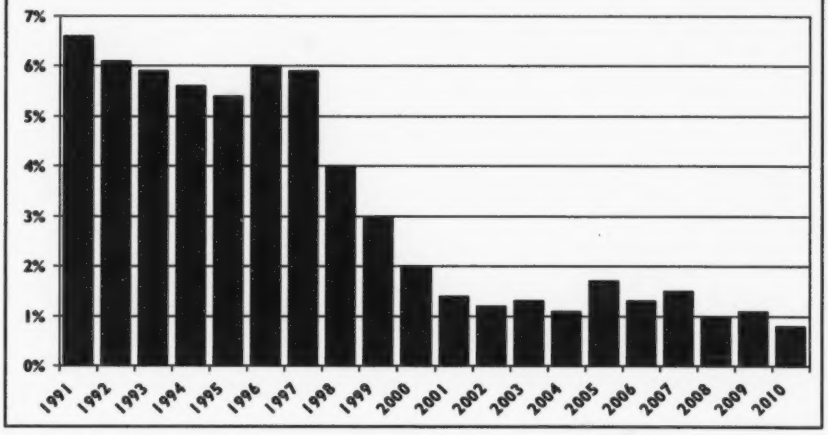
Le taux d'inoccupation a diminué en 2010

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2010, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg s'est situé à 0,8 %, soit à un niveau légèrement inférieur à celui de 1,1 % enregistré à pareil mois en 2009. Sur un univers locatif de 52 319 appartements, 441 étaient vacants au moment où l'ELL a été menée. Le taux relevé est nettement inférieur à la moyenne nationale, qui s'est établie à 2,6 % en octobre, comparativement à 2,8 % à la même période en 2009. En fait, parmi les 34 RMR du pays, c'est à Winnipeg que le taux d'inoccupation des appartements est le plus bas.

Les résultats confirment que pour la dixième année de suite, le taux d'inoccupation est inférieur à 2 % dans la RMR de Winnipeg. Cette faiblesse persistante s'explique de plusieurs manières. Du côté de la demande, l'intensification de la croissance démographique a eu une incidence considérable. Ainsi, entre le 1er juillet 2009 et le 1er juillet 2010, la population du Manitoba a fait un gain de 15 850 personnes. Il s'agit là de la plus forte hausse annuelle en 39 ans. Une bonne partie de celle-ci a été alimentée par l'immigration internationale, qui est soutenue par des programmes provinciaux. Winnipeg accueille la majorité de ces nouveaux arrivants, ce qui a contribué à augmenter sa population au cours des dernières années. Dans la RMR, cette augmentation s'est chiffrée à 1,5 % en 2009, proportion toujours de beaucoup supérieure à celle de la décennie précédente. Des études effectuées par la SCHL indiquent que les migrants internationaux présentent une forte probabilité d'être locataires dans les années qui suivent leur arrivée au pays et soutiennent par conséquent la demande sur le marché locatif.

Figure 2

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, RMR de Winnipeg



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

Comme le développement de la demande, l'offre de logements locatifs joue un rôle dans la faiblesse continue des taux d'inoccupation. L'univers locatif de Winnipeg a accusé des pertes nettes pendant sept des dix dernières années. Même si des unités nouvellement construites se sont ajoutées au parc locatif durant la période, leur nombre n'a pas été suffisant pour neutraliser les pertes attribuables aux démolitions et aux conversions. Selon les résultats de l'Enquête réalisée par la SCHL, l'univers des appartements locatifs de Winnipeg a diminué de 1,6 % depuis octobre 2009.

Tout comme le taux d'inoccupation, le taux de disponibilité régresse

Le recul du taux d'inoccupation s'est accompagné d'une baisse du taux de disponibilité. On considère qu'un logement locatif est disponible si le logement est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité peut servir à se faire une idée des conditions du marché locatif, en ce sens qu'il rend compte des intentions à court terme des locataires et des propriétaires-bailleurs.

En octobre 2010, le taux de disponibilité des appartements locatifs de Winnipeg a régressé de 0,6 point de pourcentage pour s'établir à 1,4 %. Cette baisse est à peine supérieure à celle de 0,3 point observée pour le taux d'inoccupation.

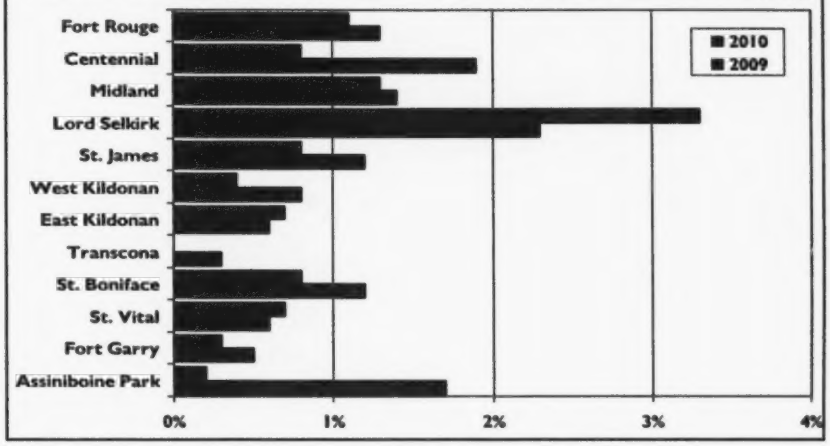
Le taux d'inoccupation diminue dans la plupart des zones

La diminution du pourcentage de logements vacants a été observée un peu partout en ville, comme en témoigne le tableau 1.1.1. En effet, des baisses en glissement annuel ont été enregistrées dans la plupart des 13 zones qui forment Winnipeg. En revanche, dans les banlieues, East Kildonan et St. Vital ont affiché une légère hausse de 0,1 % en 2010. East Kildonan est, parmi les quatre zones où un gain net a été réalisé dans l'univers des appartements locatifs d'initiative privée, celle où l'augmentation en nombre a été la plus forte (53 unités). Le plus fort pourcentage de logements vacants, soit 3,3 %, s'est présenté dans le secteur de Lord Selkirk, qui est aussi celui où la variation d'une année sur l'autre a été la plus marquée (un point de pourcentage). Le taux d'inoccupation le plus bas a été relevé à Transcona, zone où aucun logement n'était vacant lorsque l'Enquête a été réalisée. Venait ensuite Assiniboine Park, où le taux est descendu de 1,7 à 0,2 %; ce recul de 1,5 point est le plus important enregistré.

Sur le marché locatif de Winnipeg, les unités qui ne sont pas visées par le taux légal d'augmentation des loyers, soit celles bâties après 2001 et celles se louant plus de 1 105 $ par mois, présentent un intérêt particulier. En effet, le pourcentage d'inoccupation des unités construites dernièrement nous donne une indication de la proportion des ensembles d'habitation récents qui trouvent preneurs et peut encourager les promoteurs à mettre d'autres immeubles en chantier. Parmi les unités dont le loyer mensuel dépassait 1 105 $, le taux d'inoccupation s'est fixé à un niveau

Figure 3

Taux d'inoccupation selon la zone, RMR de Winnipeg



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

un peu plus élevé (1,6 %) que celui calculé pour l'ensemble de l'univers locatif (0,8 %).

Dans les 2113 unités construites après 2002, le taux d'inoccupation s'élevait à 1,1 %. Cette composante de l'univers locatif est principalement formée d'unités de deux chambres (1 678). Celles-ci ont un taux d'inoccupation de 0,8 %, tandis que les autres types affichent tous un taux beaucoup plus haut : 1,9 % des appartements de une chambre et 3,4 % des logements de trois chambres ou plus sont inoccupés. Le loyer moyen des immeubles neufs est également plus élevé puisqu'il se situe à 1 033 $, somme qui est nettement plus importante que la moyenne de 708 $ observée dans l'univers des unités locatives construites avant 2002.

Les banlieues ont de tout temps affiché des taux d'inoccupation inférieurs à ceux relevés au centre-ville. Dans les premières, le pourcentage de logements vacants était de 0,6 % en octobre 2010, comparativement à 0,8 % au même mois en 2009. Les zones du noyau urbain présentaient un taux supérieur (1,2 %), mais elles ont également accusé les plus fortes baisses puisque le taux y est descendu de 0,4 point par rapport à son niveau de 2009 (1,6 %). Les diminutions enregistrées à Fort Rouge, Centennial et Midland ont neutralisé la hausse observée à Lord Selkirk. Il convient de souligner que cette hausse s'est manifestée surtout dans les logements de deux chambres, où le taux d'inoccupation a monté de 4,4 points pour atteindre 5,5 %; dans les studios et les appartements de une chambre, où les loyers pratiqués sont plus bas, le pourcentage d'inoccupation a régressé pour se fixer respectivement à 0 et à 1,9 %. Il faut toutefois faire preuve de prudence au moment d'interpréter ces résultats, car Lord Selkirk est la zone centrale qui compte le moins d'unités. Par conséquent, de faibles variations de l'univers peuvent avoir d'importantes répercussions sur le taux d'inoccupation.

Si on analyse les données selon l'année de construction de l'immeuble (tableau 1.2.1), on constate que les anciens immeubles affichent

généralement des taux d'inoccupation plus élevés. Dans les bâtiments construits avant 1940, ce taux se situait à 2,0 % en octobre 2010, alors qu'il s'élevait à 2,2 % un an plus tôt; il était en outre supérieur à la moyenne de la RMR. Dans les immeubles construits en 1990 ou après, il se situait à 1,0 % et dépassait ainsi à peine la moyenne. La baisse d'une année sur l'autre a toutefois été plus forte dans ces immeubles, puisqu'elle s'est chiffrée à 0,5 point, ce qui a porté le taux à 1,5 % en octobre dernier.

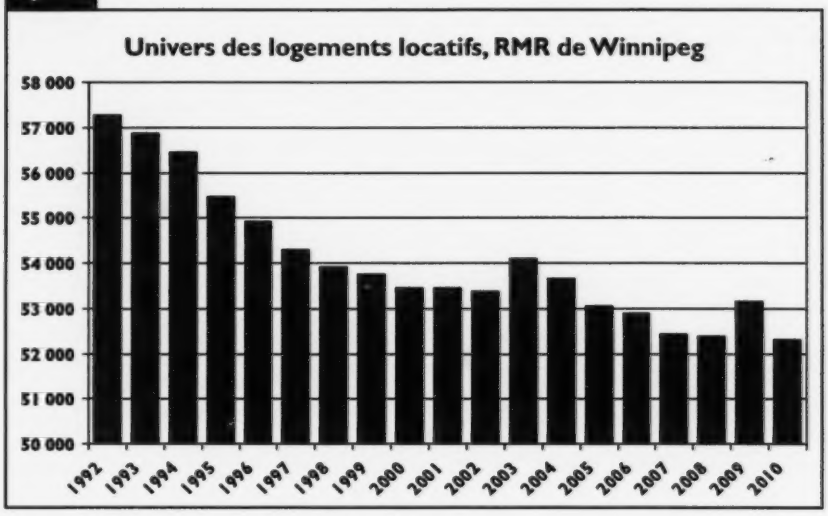
Si on examine les résultats par fourchette de loyers (tableau 1.4), on remarque que le taux d'inoccupation est plus élevé dans les unités où le loyer moyen dépasse 1 095 $ par mois. Il s'est en effet élevé à 1,9 % en octobre 2010, régressant d'un bon point de pourcentage par rapport à son niveau d'octobre 2009 et accusant une perte considérable en regard des 5,8 % enregistrés en octobre 2008.

L'univers des logements locatifs se contracte en 2010

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2010 ont révélé que l'univers des appartements locatifs d'initiative privée s'est contracté à Winnipeg, neutralisant ainsi les gains réalisés en 2009. En octobre, 52 319 unités étaient visées par l'Enquête; c'est 835 unités de moins (ou 1,6 %) qu'à pareil mois en 2009. L'univers locatif de la RMR a accusé des pertes pendant 15 des 18 dernières années.

L'une des principales sources des suppressions faites à l'univers locatif lors de l'Enquête d'octobre 2010 est le retrait d'un grand nombre d'unités pour rénovation. Au total, 656 appartements ont été temporairement exclus de l'échantillon parce qu'ils subissaient des travaux de rénovation ou étaient condamnés, soit plus du double du total équivalent de l'an dernier (251). En 2007 et en 2008, le résultat correspondant s'élevait à près de 750.

Figure 4



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

La suppression permanente d'unités de l'univers locatif joue bien davantage sur les perspectives à long terme du marché locatif de Winnipeg. Durant les douze mois qui ont précédé l'Enquête d'octobre dernier, plus de 450 unités ont été ainsi été retirées de façon définitive. Ces unités faisaient partie d'immeubles transformés en copropriétés ou démolis et ne seront par conséquent jamais restituées au marché locatif. Entrent également en jeu les logements qui, à l'intérieur d'un immeuble, subissent des modifications ou des conversions à d'autres fins que l'habitation; ils ont été au moins 250 à disparaître pour de telles raisons depuis octobre 2009.

Les 605 unités qui se sont ajoutées à l'univers depuis l'automne 2009 n'ont pas été suffisamment nombreuses pour neutraliser les suppressions effectuées durant la même période. Sur ces 605 logements, 371 ont réintégré l'univers après avoir subi des rénovations. Quant au nombre de logements neufs s'étant ajoutés au parc locatif depuis le mois d'octobre précédent, il s'élève à 234; c'est un peu moins du tiers du total correspondant de l'an dernier (691). En 2010, la construction de logements locatifs a un peu de vigueur, ce qui donne à penser qu'il y aura des ajouts à l'univers de Winnipeg dans les années à venir. Ainsi, plus de 700 unités locatives ont été mises en chantier au cours des dix premiers mois de 2010, contre 383 durant l'ensemble de l'année en 2009. Soixante-deux pour cent des logements collectifs commencés entre le 1er janvier et le 31 octobre 2010 étaient destinés au marché locatif.

Les loyers poursuivent leur ascension

Dans la RMR de Winnipeg, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a monté de 809 $, en octobre 2009, à 837 $, au même mois

en 2010. Comme on peut le voir au tableau 1.1.2, le loyer moyen, peu importe le nombre de chambres que comportent les logements, était compris entre 521 $ dans le secteur de Midland et 812 $ dans celui de Fort Rouge.

La mesure de la SCHL qui permet d'estimer le taux de variation des loyers pour un échantillon fixe d'immeubles est uniquement fondée sur l'échantillon qu'ont en commun l'ELL de 2009 et celle de 2010 (tableau 1.1.5). Cette mesure sert à mieux comprendre l'évolution des loyers des immeubles existants en excluant du calcul les loyers des logements dans les ensembles d'appartements de construction récente. La section consacrée à la méthode d'enquête, à la fin du présent rapport, renferme des renseignements détaillés sur ce sujet.

Le loyer moyen des logements de l'échantillon fixe s'est accru de 3,6 % entre octobre 2009 et octobre 2010. Ce pourcentage est supérieur à la hausse maximale permise, qui est de 1 % en 2010, mais cet écart n'est pas inhabituel. Depuis sept ans, les logements nouvellement construits sont soustraits à l'application du taux légal d'augmentation des loyers. Au fur et à mesure que s'achevaient des ensembles, la proportion que représentaient les unités ainsi exemptées dans l'univers des logements locatifs progressait. En outre, les propriétaires-bailleurs qui choisissent de remettre en état leurs immeubles dans le cadre d'un programme de rénovation peuvent, afin de récupérer une partie de leurs coûts, présenter une requête en augmentation de loyer supérieure au taux légal, et ce, pendant un maximum de cinq ans. Dans ce contexte, plusieurs en ont profité au cours des dernières années pour rénover leurs immeubles. Les propriétaires-bailleurs peuvent également, s'ils doivent assumer une hausse des frais d'entretien et des coûts de l'énergie, demander une exemption. De façon générale, entre 25 et 30 % des unités qui forment l'univers locatif font, avec succès, l'objet d'une telle requête.

Les loyers exigés dans les grands ensembles sont beaucoup plus élevés que ceux pratiqués dans les petits immeubles. Le loyer moyen des appartements de deux chambres est de 890 $ dans les bâtiments de 50 à 99 unités et de 922 $ dans ceux de 100 logements ou plus (voir le tableau 1.3.2). Dans les immeubles de moins de 20 appartements, il a grandement diminué pour se fixer, en moyenne, entre 673 et 680 $ par mois.

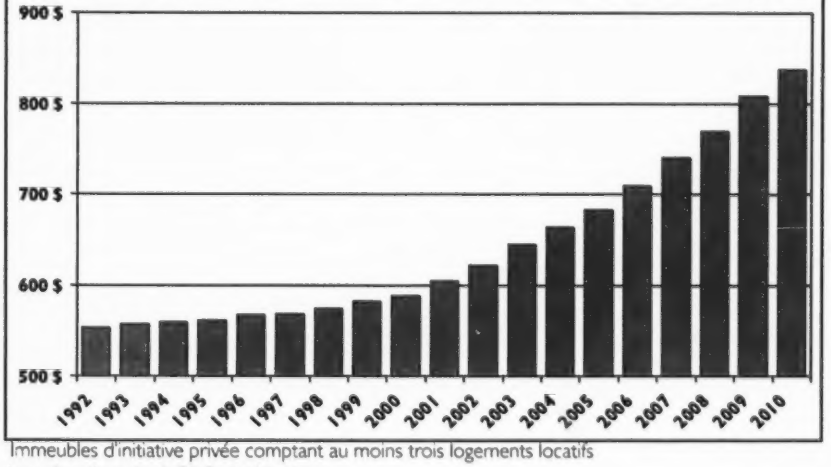
L'âge des immeubles a aussi une grande influence sur les loyers moyens. Ceux-ci sont plus chers dans les ensembles de construction récente. Dans les immeubles bâtis en 1990 ou après, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'élève à 1 048 $, soit une somme supérieure de 55 % à celle exigée (675 $) pour les logements de ce type situés dans des bâtiments datant d'avant 1940 (voir le tableau 1.2.2).

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée régresse

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée offertes en location à Winnipeg est passé de 1,0 %, en octobre 2009, à 0,6 %, en octobre dernier. La baisse a été plus prononcée dans le centre, puisque le taux y est descendu de 0,9 à 0 % durant la période. Dans les banlieues, le pourcentage d'unités vacantes est passé de 1,1 à 0,9 %. L'univers des maisons en rangée locatives d'initiative privée est beaucoup plus restreint dans les zones centrales qu'en périphérie, et les variations peuvent donc y être plus grandes. Comme il n'y a que 1 203 maisons en rangée d'initiative privée sur le marché locatif de Winnipeg, un taux d'inoccupation égal à 0,9 % signifie que seulement sept unités sont vacantes dans la ville. Le loyer moyen des maisons en

Figure 5

Loyer moyen des appartements de deux chambres RMR de Winnipeg



Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs (enquête d'octobre), RMR de Winnipeg

rangée de l'échantillon fixe a progressé de 3,9 % en 2010, alors qu'il avait augmenté de 6,4 % en 2009.

Perspectives du Marché Locatif

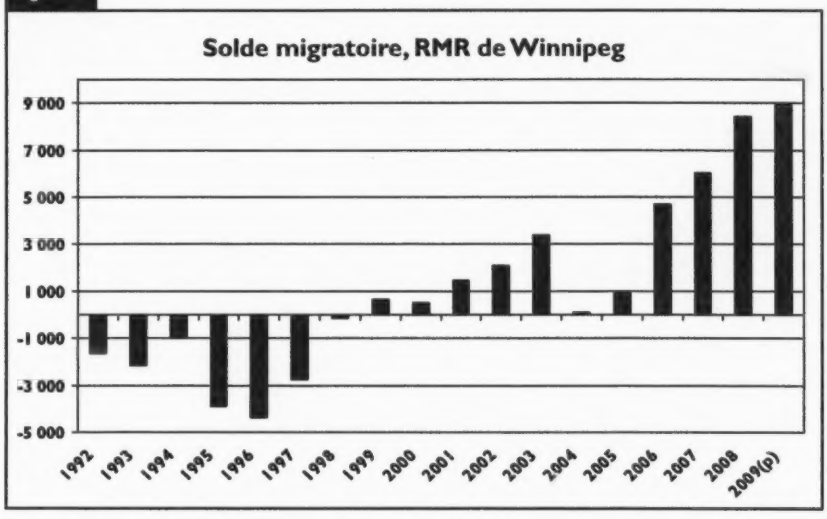
Le taux d'inoccupation augmentera légèrement en 2011

Sur le marché locatif de Winnipeg, la forte demande et la faible variation de l'offre feront en sorte que le taux d'inoccupation demeurera bas durant l'horizon prévisionnel. Certains facteurs laissent toutefois présager qu'en octobre 2011, le taux affichera une légère hausse de deux dixièmes de pourcentage.

La demande de logements locatifs est alimentée par plusieurs facteurs. Ainsi, le Manitoba réussit très bien au chapitre de l'immigration internationale, grâce en particulier au programme Candidats du Manitoba. Le nombre d'immigrants étrangers a en effet atteint un niveau sans précédent. Or, c'est sur le marché locatif que les répercussions de cette situation sont les plus marquées puisque la plupart des nouveaux venus louent une habitation à leur arrivée au pays. Toutefois, l'accession à la propriété augmente avec les années chez ces ménages.

Ces dernières années, les locataires souhaitant acquérir un logement ont reporté à plus tard leur achat en raison de la hausse des prix et de l'offre restreinte sur le marché de l'existant. La conjoncture économique favorable dans la province améliorant leur situation financière, davantage de locataires seront en mesure d'accéder à la propriété en 2011. Par ailleurs, on prévoit que le marché de la revente

Figure 6



Sources : Statistique Canada (données) et SCHL (prévisions)

redeviendra davantage équilibré l'an prochain, ce qui contribuera à modérer la croissance des prix et fera monter le nombre d'inscriptions. Par conséquent, même si des ménages continuent d'entrer sur le marché locatif, l'accession à la propriété chez les locataires existants fera en sorte que le nombre d'unités inoccupées progressera l'an prochain.

Du côté de l'offre, les ajouts au parc locatif continueront d'être annulés par les unités qui sont retirées définitivement du marché pour cause de démolition ou de conversion en copropriétés, ce qui laissera peu de place pour une forte progression du taux d'inoccupation. La construction de logements locatifs a repris de la vigueur en 2010, et les unités actuellement en construction – plus de 1 000 – seront données en location dans les mois à venir. L'activité sur ce marché restera forte en 2011, car les constructeurs continueront à répondre à la demande. Ces 1 000 unités ne représentent que 1,9 % de l'univers, mais elles contribueront néanmoins à la progression du taux d'inoccupation, et ce, malgré un accroissement de la demande.

L'ajout de logements neufs et rénovés fera monter les loyers moyens

Chaque année, la Direction de la location à usage d'habitation établit le taux légal d'augmentation des loyers, qui s'applique à la majorité du parc locatif de Winnipeg. Le taux légal applicable à compter du 1er janvier 2011 sera de 1,5 %, ce qui se traduira par une majoration moyenne de 13 $ du loyer des unités de deux chambres.

Vu l'alourdissement des coûts d'exploitation et d'entretien, la Direction de la location à usage d'habitation devrait continuer à recevoir des requêtes de propriétaires-bailleurs désireux d'exiger des hausses de loyers supérieures au taux légal afin de compenser ces coûts accrus. En outre, des unités neuves et rénovées s'ajouteront au parc locatif l'année prochaine; ces unités, exemptées de

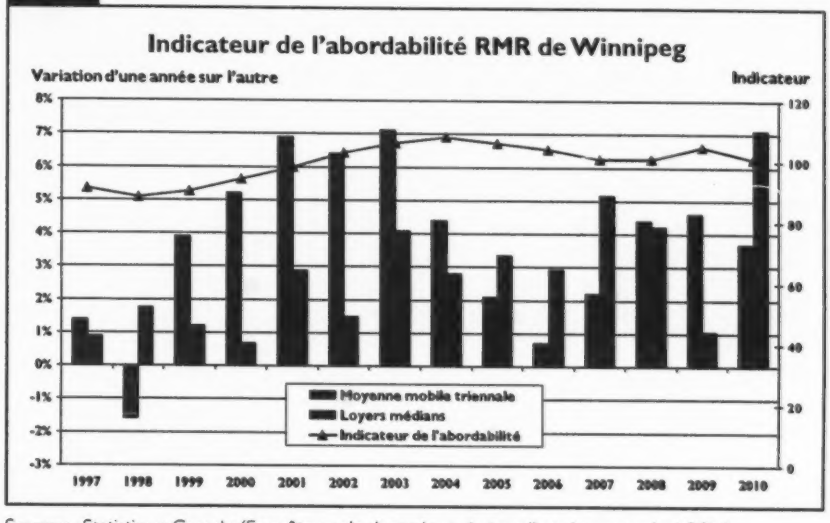
l'application du taux légal, se louent plus cher, ce qui exercera des pressions à la hausse sur l'augmentation moyenne des loyers. La progression du loyer mensuel moyen devrait donc dépasser le taux légal : dans la catégorie des logements de deux chambres, le loyer moyen devrait augmenter de 23 $, passant de 837 $, en octobre 2010, à 860 $, un an plus tard.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs conçu par la SCHL, le marché locatif de Winnipeg est devenu un peu moins abordable cette année : de 105 en 2009, l'indicateur est descendu à 101* en 2010. Ce recul tient au fait que la hausse du revenu des ménages locataires n'a pas été aussi forte que la majoration des loyers. On estime que la moyenne triennale mobile du revenu médian des ménages locataires a progressé de 3,7 % d'octobre 2009 à octobre 2010, alors que le loyer médian des appartements de deux chambres a augmenté de 7,1 %.

* Des précisions concernant l'indicateur sont fournies dans la section sur la méthode d'enquête.

Figure 7



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu) et SCHL

Baisse du Taux D'inoccupation au Canada en Octobre 2010

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui

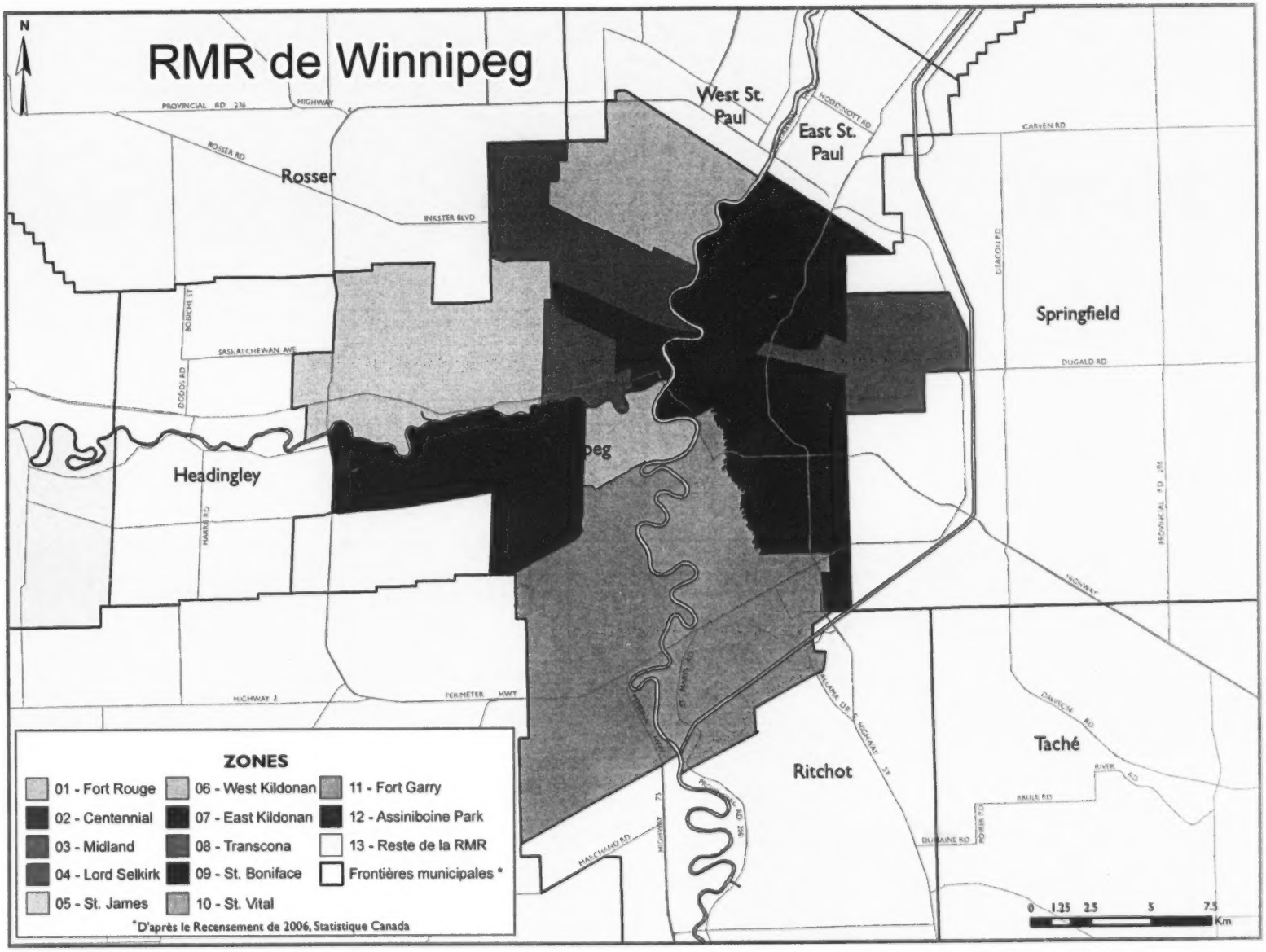
Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


RMR de Winnipeg
N
West St. Paul
East St. Paul
Rosser
Springfield
Headingley
Ritchot
Taché
ZONES
01 - Fort Rouge
02 - Centennial
03 - Midland
04 - Lord Selkirk
05 - St. James
06 - West Kildonan
07 - East Kildonan
08 - Transcona
09 - St. Boniface
10 - St. Vital
11 - Fort Garry
12 - Assiniboine Park
13 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE WINNIPEG	
Zone 1	**Fort Rouge** - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
Zone 2	**Centennial** - Limite nord : gare de triage de CP Rail; limite est : rivière Rouge; limite sud : rivière Assiniboine jusqu'à la rue Osborne, vers le nord sur Osborne jusqu'à l'avenue du Portage; de l'avenue du Portage jusqu'à la rue Sherbrook; de la rue Sherbrook jusqu'à l'avenue Notre Dame; limite ouest : rue Keewatin.
Zone 3	**Midland** - Limite nord : avenue Notre Dame; limite est : rue Sherbrook jusqu'à l'avenue du Portage; avenue du Portage jusqu'à la rue Osborne et la rivière Assiniboine; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : rue St. James.
Zone 4	**Lord Selkirk** - Limite nord : la limite de la ville jusqu'à la rue Ritchie; Ritchie vers le sud jusqu'à Templeton; vers l'ouest en ligne droite jusqu'à la subdivision d'Arborg de CP Rail; vers le sud sur la rue Keewatin jusqu'à la limite nord du parc industriel Inkster; de la limite nord du parc industriel Inkster jusqu'à l'avenue Carruthers; de Carruthers jusqu'à McGregor; vers le nord sur McGregor jusqu'à Smithfield; Smithfield jusqu'à la rivière Rouge; limite est : rivière Rouge; limite sud : subdivisions de Molson et de Carberry de CP Rail; limite ouest : boulevard Brookside (limites de la ville).
Zone 1-4	**Zone centrale**
Zone 5	**St. James** - Limite nord : la limite de la ville jusqu'aux subdivisions de Carberry (CP) et d'Oak Point (CN); limite est : subdivision d'Oak Point du CN et rue St. James; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 6	**West Kildonan** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite nord de la zone 4; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 7	**East Kildonan** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : de la limite de la ville jusqu'au chemin Gunn; du chemin Plessis jusqu'à l'avenue Ravelston; limite sud : avenue Ravelston jusqu'à la rue Owen; rue Owen jusqu'à l'avenue Regent; avenue Regent jusqu'au chemin Panet et la rue Mission; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 8	**Transcona** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : la limite de la ville; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : chemin Plessis jusqu'à la subdivision de Reddit du CN et le chemin Panet; Panet jusqu'à Regent; Regent jusquà Owen; Owen jusqu'à Ravelston; Ravelston jusqu'à Plessis; Plessis jusqu'à la limite de la ville.
Zone 9	**St. Boniface** - Limite nord : rue Mission et subdivision de Reddit du CN; limite est : chemin Plessis; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Seine jusqu'à l'avenue Carrière; avenue Carrière jusqu'à la rivière Rouge; rivière Rouge.
Zone 10	**St. Vital** - Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 11	**Fort Garry** - Limite nord : boulevard McGillivray jusqu'à la rue Waverley; Waverley jusqu'à l'avenue Wilkes; Wilkes jusqu'à l'avenue Parker; Parker jusqu'à l'avenue Jubilee; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 12	**Assiniboine Park** - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : avenue Waverley; limite sud : boulevard McGillivray et la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zones 5-12	**Banlieues**
Zones 1-12	**RMR de Winnipeg**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Fort Rouge	2,0 b	2,5 c	1,3 a	1,0 a	1,2 a	1,1 a	1,9 c	0,7 b	1,3 a	1,1 a
Zone 2 - Centennial	3,0 b	0,6 a	1,7 a	1,0 a	1,5 b	0,5 a	**	**	1,9 a	0,8 a
Zone 3 - Midland	2,0 c	1,2 a	1,4 a	1,0 a	0,9 a	2,3 b	0,0 d	0,0 d	1,4 a	1,3 a
Zone 4 - Lord Selkirk	5,1 d	0,0 c	2,9 b	1,9 b	1,1 a	5,5 c	0,0 c	**	2,3 b	3,3 c
Zone centrale (zones 1-4)	2,5 a	1,0 a	1,6 a	1,1 a	1,2 a	1,6 a	2,9 c	1,9 c	1,6 a	1,2 a
Zone 5 - St. James	0,5 a	1,4 a	1,5 a	0,8 a	1,1 a	0,7 a	0,7 b	1,5 c	1,2 a	0,8 a
Zone 6 - West Kildonan	0,0 a	0,0 c	0,8 a	0,5 a	0,8 a	0,3 a	0,0 a	0,0 d	0,8 a	0,4 a
Zone 7 - East Kildonan	1,1 a	2,9 a	0,8 a	0,4 a	0,2 a	0,9 a	0,9 a	1,2 d	0,6 a	0,7 a
Zone 8 - Transcona	0,0 a	0,0 a	0,6 a	0,0 c	0,0 a	0,0 a	**	**	0,3 a	0,0 b
Zone 9 - St. Boniface	0,5 b	1,0 d	0,6 a	0,9 a	2,1 a	0,5 a	0,0 c	3,1 c	1,2 a	0,8 a
Zone 10 - St. Vital	0,0 a	0,0 c	0,7 a	0,6 a	0,6 a	0,5 a	0,0 c	4,9 b	0,6 a	0,7 a
Zone 11 - Fort Garry	1,2 a	0,0 c	0,6 a	0,5 a	0,4 a	0,2 a	0,0 c	0,0 c	0,5 a	0,3 a
Zone 12 - Assiniboine Park	5,3 a	2,8 a	1,1 a	0,0 b	1,9 a	0,1 a	3,6 a	**	1,7 a	0,2 a
Banlieues (zones 5-12)	0,8 a	1,4 a	0,8 a	0,6 a	0,9 a	0,5 a	0,5 a	1,5 b	0,8 a	0,6 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	2,0 a	1,2 a	1,2 a	0,8 a	1,0 a	0,8 a	1,1 a	1,6 b	1,1 a	0,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Fort Rouge	469 a	476 b	663 a	705 a	922 a	969 a	1 132 b	1 281 b	754 a	812 a
Zone 2 - Centennial	432 b	525 b	596 a	629 a	820 b	811 a	581 d	836 d	631 a	654 a
Zone 3 - Midland	438 a	418 a	507 a	507 a	657 a	628 a	788 c	717 d	531 a	521 a
Zone 4 - Lord Selkirk	361 b	359 b	457 a	511 a	561 a	582 a	692 b	711 b	493 a	532 a
Zone centrale (zones 1-4)	440 a	476 a	587 a	615 a	814 a	832 a	955 b	1 138 b	642 a	670 a
Zone 5 - St. James	538 a	566 a	689 a	733 a	842 a	889 a	963 a	1 091 b	774 a	802 a
Zone 6 - West Kildonan	444 b	460 b	667 a	722 a	811 a	843 a	854 a	**	758 a	785 a
Zone 7 - East Kildonan	395 a	445 b	571 a	614 a	701 a	756 a	873 a	941 b	620 a	666 a
Zone 8 - Transcona	**	432 a	528 b	619 a	608 b	672 a	**	**	567 b	649 a
Zone 9 - St. Boniface	421 a	434 a	621 a	643 a	800 a	831 a	1 075 a	1 145 a	691 a	718 a
Zone 10 - St. Vital	529 a	552 a	670 a	688 a	833 a	854 a	969 a	1 017 a	748 a	765 a
Zone 11 - Fort Garry	546 b	626 a	681 a	701 a	856 a	889 a	1 102 b	1 067 a	788 a	809 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	571 a	686 a	686 a	835 a	817 a	932 a	**	768 a	744 a
Banlieues (zones 5-12)	463 a	513 a	637 a	673 a	807 a	840 a	943 a	1 026 a	721 a	749 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	447 a	488 a	615 a	649 a	809 a	837 a	946 a	1 056 a	690 a	719 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	9 c	357	41 a	4 001	34 a	3 003	1 b	154	86 a	7 514
Zone 2 - Centennial	6 a	1 139	36 a	3 671	7 a	1 454	**	38	51 a	6 302
Zone 3 - Midland	10 a	878	29 a	2 988	27 b	1 180	0 d	18	66 a	5 064
Zone 4 - Lord Selkirk	0 c	53	15 b	824	30 c	547	**	17	47 c	1 440
Zone centrale (zones 1-4)	25 a	2 426	121 a	11 484	99 a	6 183	4 c	227	250 a	20 320
Zone 5 - St. James	6 a	413	22 a	2 730	20 a	2 900	2 c	133	50 a	6 177
Zone 6 - West Kildonan	0 c	49	9 a	1 675	6 a	2 041	0 d	67	15 a	3 832
Zone 7 - East Kildonan	8 a	278	16 a	4 389	26 a	2 838	2 d	167	51 a	7 671
Zone 8 - Transcona	0 a	8	0 c	178	0 a	194	**	**	0 b	392
Zone 9 - St. Boniface	2 d	192	19 a	2 104	8 a	1 672	2 c	65	31 a	4 033
Zone 10 - St. Vital	0 c	112	12 a	1 873	9 a	1 706	4 b	81	25 a	3 772
Zone 11 - Fort Garry	0 c	93	10 a	1 878	5 a	2 546	0 c	120	14 a	4 637
Zone 12 - Assiniboine Park	1 a	43	0 b	662	1 a	731	**	25	2 a	1 461
banlieues (zones 5-12)	17 a	1 188	88 a	15 489	75 a	14 628	10 b	670	189 a	31 975
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	42 a	3 614	209 a	26 985	175 a	20 823	14 b	897	441 a	52 315

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Fort Rouge	2,6 b	3,0 d	2,1 a	1,9 a	2,1 a	1,9 a	4,1 c	4,5 d	2,2 a	2,0 a
Zone 2 - Centennial	3,8 c	0,8 a	2,3 a	1,3 a	2,0 a	1,0 a	**	**	2,5 a	1,1 a
Zone 3 - Midland	3,2 c	1,7 b	2,2 b	1,2 a	2,0 b	2,8 b	**	0,0 d	2,4 a	1,6 a
Zone 4 - Lord Selkirk	5,1 d	**	3,2 b	4,0 b	2,6 c	8,4 b	0,0 d	**	3,0 b	5,7 b
Zone centrale (zones 1-4)	3,4 b	1,5 a	2,3 a	1,4 a	2,1 a	2,5 a	6,1 c	4,5 d	2,4 a	1,9 a
Zone 5 - St. James	2,2 c	1,9 a	2,3 a	1,2 a	2,8 a	0,9 a	0,7 b	1,5 c	2,5 a	1,1 a
Zone 6 - West Kildonan	0,0 a	2,0 c	1,7 a	1,5 a	2,0 a	1,1 a	0,0 a	0,0 d	1,8 a	1,3 a
Zone 7 - East Kildonan	1,1 a	2,9 a	1,0 a	0,6 a	0,7 a	1,8 b	0,9 a	1,2 d	0,9 a	1,2 a
Zone 8 - Transcona	0,0 a	0,0 a	1,2 a	0,6 a	0,0 a	1,0 a	**	**	0,5 a	0,8 a
Zone 9 - St. Boniface	3,4 d	1,0 d	1,5 a	1,3 a	2,4 a	1,1 a	1,5 c	3,1 c	2,0 a	1,2 a
Zone 10 - St. Vital	0,9 a	0,0 c	1,8 a	1,2 a	1,5 a	1,6 a	0,0 c	4,9 b	1,6 a	1,4 a
Zone 11 - Fort Garry	1,2 a	0,0 c	1,4 a	0,8 a	1,5 a	1,1 a	0,9 a	1,0 a	1,4 a	1,0 a
Zone 12 - Assiniboine Park	5,3 a	2,8 a	1,8 a	0,2 a	2,7 a	0,3 a	7,1 a	**	2,5 a	0,3 a
Banlieues (zones 5-12)	1,9 b	1,7 a	1,6 a	1,0 a	1,8 a	1,2 a	0,9 a	1,7 b	1,7 a	1,1 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	3,0 a	1,5 a	1,5 a	1,3 a	1,9 a	1,6 a	2,2 a	2,4 b	2,0 a	1,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - Fort Rouge	++	++	4,0 c	3,4 c	3,8 c	1,7 c	**	++	3,8 b	2,3 b
Zone 2 - Centennial	**	3,2 d	3,7 c	3,9 c	5,8 c	3,8 c	++	++	3,6 c	3,7 c
Zone 3 - Midland	2,1 c	3,4 d	3,6 d	4,7 d	4,5 d	3,2 c	**	++	3,8 d	4,1 d
Zone 4 - Lord Selkirk	**	++	**	**	3,0 c	**	**	**	5,8 d	**
Zone centrale (zones 1-4)	2,6 c	2,3 c	3,9 b	3,8 b	4,5 b	2,8 b	**	++	3,9 b	3,2 b
Zone 5 - St. James	**	++	4,4 b	2,1 b	3,9 c	**	**	**	4,1 c	2,4 b
Zone 6 - West Kildonan	**	++	3,8 b	4,7 d	2,8 b	4,2 c	++	**	3,2 b	3,9 c
Zone 7 - East Kildonan	**	7,3 c	2,7 c	6,9 b	4,0 d	**	++	11,4 d	2,9 c	7,1 b
Zone 8 - Transcona	**	**	3,5 d	**	**	++	**	**	4,1 d	**
Zone 9 - St. Boniface	**	++	4,1 b	3,5 c	4,3 b	3,5 c	**	++	4,4 b	3,2 c
Zone 10 - St. Vital	5,1 b	5,1 b	4,0 c	3,7 b	5,2 b	3,6 b	2,7 a	0,9 a	5,0 c	3,6 b
Zone 11 - Fort Garry	**	3,6 c	6,0 b	2,0 c	5,1 b	2,5 b	5,9 d	2,4 c	5,3 b	2,5 b
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	2,5 c	++	2,4 b	++	3,1 c	**	1,5 a	++
Banlieues (zones 5-12)	**	4,4 c	3,9 a	3,8 b	4,1 b	5,4 c	3,4 d	5,5 d	3,9 a	3,8 b
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	4,6 d	3,4 c	3,9 a	3,8 a	4,3 a	4,5 b	4,4 d	4,8 c	3,9 a	3,6 a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	3,1 c	1,7 b	2,3 a	1,7 b	1,1 a	2,5 b	4,5 d	1,4 d	2,2 a	2,0 a
1940 à 1959	1,5 c	1,4 a	1,4 a	1,1 a	0,8 a	0,6 a	0,0 c	0,0 d	1,3 a	1,0 a
1960 à 1974	1,2 a	0,9 a	0,9 a	0,5 a	0,9 a	0,7 a	0,2 a	1,5 a	0,9 a	0,6 a
1975 à 1989	2,3 a	0,0 b	1,0 a	0,5 a	0,9 a	0,6 a	0,8 a	1,1 a	1,0 a	0,5 a
1990 ou après	**	**	1,2 a	1,8 a	1,7 a	0,8 a	0,0 a	4,3 a	1,5 a	1,0 a
Tous les immeubles	2,0 a	1,2 a	1,2 a	0,8 a	1,0 a	0,8 a	1,1 a	1,6 b	1,1 a	0,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	406 a	418 a	504 a	519 a	658 a	675 a	815 b	990 b	537 a	560 a
1940 à 1959	443 a	486 b	541 a	577 a	677 a	726 a	981 c	1 056 c	567 a	605 a
1960 à 1974	465 a	534 a	626 a	669 a	785 a	828 a	923 a	1 045 a	682 a	725 a
1975 à 1989	551 a	564 a	687 a	727 a	858 a	881 a	969 a	1 093 c	785 a	810 a
1990 ou après	**	**	830 a	856 a	1 027 a	1 048 a	1 306 a	1 283 a	993 a	1 017 a
Tous les immeubles	447 a	488 a	615 a	649 a	809 a	837 a	946 a	1 056 a	690 a	719 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	0,0 c	0,0 c	2,7 c	**	1,7 c	5,6 d	**	**	2,2 b	3,2 d
6 à 19 unités	3,8 d	1,3 a	1,8 b	1,0 a	0,9 a	1,0 a	4,9 d	2,8 c	1,8 a	1,1 a
20 à 49 unités	1,4 a	2,0 a	1,3 a	1,0 a	0,9 a	0,9 a	0,8 a	0,0 a	1,1 a	1,0 a
50 à 99 unités	2,2 a	0,3 a	1,2 a	0,8 a	0,9 a	0,6 a	0,7 b	2,5 c	1,1 a	0,7 a
100 unités et +	1,1 a	0,2 b	0,7 a	0,3 a	1,0 a	0,6 a	0,2 a	1,2 a	0,8 a	0,5 a
Tous les immeubles	2,0 a	1,2 a	1,2 a	0,8 a	1,0 a	0,8 a	1,1 a	1,6 b	1,1 a	0,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	366 b	389 b	510 b	557 b	641 a	680 b	788 b	897 b	567 a	604 a
6 à 19 unités	413 a	420 a	519 a	542 a	671 a	673 a	744 b	844 c	557 a	576 a
20 à 49 unités	429 a	464 a	580 a	595 a	751 a	776 a	910 a	1 055 c	634 a	652 a
50 à 99 unités	474 a	467 a	658 a	692 a	847 a	890 a	1 061 b	1 130 b	756 a	787 a
100 unités et +	553 a	614 a	684 a	733 a	881 a	922 a	998 a	1 100 a	774 a	810 a
Tous les immeubles	447 a	488 a	615 a	649 a	809 a	837 a	946 a	1 056 a	690 a	719 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Winnipeg

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Winnipeg (RMR)										
Moins de 500 $	2,6 b	1,2 a	1,9 b	1,0 a	2,1 c	3,0 c	**	**	2,1 a	1,2 a
500 à 599 $	1,7 c	2,7 b	0,7 a	0,9 a	0,4 a	1,2 a	**	**	0,7 a	1,1 a
600 à 699 $	1,1 d	0,6 b	0,8 a	0,3 a	0,4 a	0,8 a	**	**	0,7 a	0,5 a
700 à 799 $	**	2,7 a	1,1 a	0,9 a	0,7 a	0,4 a	0,0 d	0,0 d	0,9 a	0,7 a
800 à 1094 $	**	**	1,4 a	1,0 a	1,5 a	0,9 a	0,8 a	1,3 a	1,4 a	0,9 a
1095 $ et +	**	**	18,5 d	3,6 d	2,1 a	1,5 a	0,5 a	2,3 b	2,9 a	1,9 a
Toutes les fourchettes	2,0 a	1,2 a	1,2 a	0,8 a	1,0 a	0,8 a	1,1 a	1,6 b	1,1 a	0,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,7 a	0,0 a	0,7 a	0,0 a
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a	**	**	0,0 a	0,0 a
Zone 4 - Lord Selkirk	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,4 d	**
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	1,2 a	0,0 a	0,6 b	0,0 c	0,9 a	0,0 b
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	a.l.u.	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	0,0 a	**	1,4 a	0,0 c	0,9 a	0,0 c
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	0,0 a	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,5 a	1,9 a	0,8 a	1,7 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	0,0 a	**	0,0 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,6 a	1,2 a	0,6 a	1,2 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	1,5 a	0,0 c	0,8 a	0,9 a	1,1 a	0,9 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Winnipeg (RMR)	1,8 a	1,6 a	5,9 a	0,0 a	1,3 a	0,0 b	0,7 a	0,8 a	1,0 a	0,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	844 a	654 a	792 a
Zone 3 - Midland	a.l.e.	a.l.e.	**	**	608 b	608 a	**	**	584 c	608 a
Zone 4 - Lord Selkirk	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone centrale (zones 1-4)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	790 d	752 a	775 d	900 c	775 d	811 b
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	699 a	726 a	**	760 a	719 a	746 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.e.	a.l.u.	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	675 b	591 c	782 a	813 a	677 a	682 b
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	997 a	1 031 a	970 a	1 008 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	842 a	889 b	842 a	889 b
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1 056 a	1 118 a	1 047 a	1 110 a
Zone 12 - Assiniboine Park	a.l.e.	**	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	692 a	746 a	930 a	971 a	857 a	900 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Winnipeg (RMR)	**	**	**	631 a	737 b	753 a	893 a	959 a	835 a	873 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0 a	58	0 a	146
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	0 a	45	**	**	0 a	56
Zone 4 - Lord Selkirk	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	172
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	0 a	272	0 c	103	0 b	381
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0 a	29	0 a	43	0 a	72
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	**	19	0 c	130	0 c	203
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	4 a	212	4 a	236
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0 a	62	0 a	62
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2 a	161	2 a	167
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	0 c	94	6 a	634	7 a	790
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Winnipeg (RMR)	1 a	62	0 a	18	0 b	376	6 a	745	7 a	1 203

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,7 a	0,0 a	0,7 a	0,0 a
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a	**	**	0,0 a	0,0 a
Zone 4 - Lord Selkirk	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	14,5 a
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	2,3 a	9,2 a	0,6 b	0,0 c	1,5 c	6,5 a
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	a.l.u.	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	0,0 a	**	1,4 a	0,9 a	0,9 a	0,5 b
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	0,0 a	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	10,8 a	6,6 a	10,2 a	5,9 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	0,0 a	**	0,0 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,2 a	6,2 a	1,2 a	6,0 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	2,3 a	0,0 c	1,1 a	1,0 a	1,0 a	3,3 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Winnipeg (RMR)	1,0 a	1,6 a	5,9 a	0,0 a	2,3 a	6,7 a	3,6 b	3,4 c	3,2 b	4,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	**	**	**	++
Zone 3 - Midland	a.l.e.	a.l.e.	**	**	++	++	**	**	++	++
Zone 4 - Lord Selkirk	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	++
Zone centrale (zones 1-4)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	++	**	-0,9 a	**	++
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	2,4 a	3,1 a	**	**	2,3 a	2,4 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.e.	a.l.u.	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	2,2 c	++	**	3,4 b	4,9 d	4,1 d
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	6,7 a	4,2 a	6,8 a	4,6 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.u.	++	++	++	++
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	11,3 a	6,4 b	11,3 a	6,4 b
Zone 12 - Assiniboine Park	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	2,3 c	8,7 c	6,5 b	4,2 b	5,9 b	4,4 b
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Winnipeg (RMR)	**	**	**	**	4,7 d	**	7,1 b	3,5 c	6,4 b	3,9 c

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64481_2010_A01